

A continuación se describen las ordenanzas de la ZONA 1 – MANZANA CERRADA de las N.N.U.U.:

SECCIÓN 3ª. ORDENANZAS DE ZONA.

ZONA 1. MANZANA CERRADA

Tipología de edificación:

- Manzana cerrada.
- En casos singulares, el Ayuntamiento podrá autorizar en estas zonas el empleo de la tipología de bloques abiertos cuando se actúe en manzanas completas o parcelas que por su gran dimensión y localización en el casco urbano precisen de desarrollarse a través de un E.D.

Las condiciones de la ordenación serán las que se definen en esta ordenanza y en la correspondiente tipología.

AYUNTAMIENTO DE POZUELO DE ALARCÓN
APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL ACUERDO
DEL AYUNTAMIENTO PLENO ADOPTADO EN
SESION ORDENADA EL DIA.



20 OCT. 2004

SECRETARIA GENERAL
EL FUNCIONARIO ENCARGADO

Pozuelo de Alarcón

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

8.3.1. Parcela mínima.

A efectos de reparcelación, parcelación y segregación, las unidades deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) La superficie de parcela será igual o superior a noventa (90) m².
- b) El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión mayor o igual a 5 metros.
- c) Diámetro mínimo inscrito o superior a 5 metros.
- d) Fondo mínimo 12 metros.

En las zonas consolidadas por la edificación en que se ponga de manifiesto la imposibilidad material de alcanzar los mínimos fijados anteriormente se podrá actuar sobre las parcelas existentes cumpliendo las demás condiciones de edificación y tipología.

EDIFICABILIDAD MÁXIMA DE LA PARCELA = 2.358'87 m² x 1,50 m²/m² = 3.538'30 m²., sobre la que se aplicará el 10% de cesión.

8.3.2. Altura de la edificación

Tres plantas igual o menor a diez cincuenta metros: 3 PLANTAS \leq 10,50 METROS.

Para edificios de nueva planta la altura libre de pisos será: 2,50.

Para uso comercial: altura libre mínima: 3,50 metros, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones específicas.

8.3.3. Fondo edificable.

El fondo edificable no será superior a 12 metros.

8.3.4. Patios de manzana y de parcela.

DOCUMENTO INFORMADO
21 JUN. 2004
EL TÉCNICO INFORMANTE
SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTION

Patios de manzana. Se definirán en las manzanas unas alineaciones interiores con el fondo edificable de 12 metros para la creación de patios de manzana cuyo ancho mínimo será de 8 metros. Cualquier patio que tenga dimensiones inferiores a ésta tendrá la consideración de patio de parcela, debiendo cumplir las condiciones definidas para este último. A estos Patios de manzana, una vez definidos, podrán abrirse siempre que la parcela tenga un fondo superior a 15 metros.

Patios de parcela. En cualquier caso, podrán abrirse patios de parcela cuya dimensión mínima en cualquier dirección será de 4 metros.

8.3.5. Ocupación de planta baja.

Ocupación de planta baja. La planta baja podrá ocupar los patios de manzana y parcela hasta un fondo máximo edificable respecto a la alineación exterior de 20 metros y con destino o uso no residencial.

AYUNTAMIENTO DE POZUELO DE ALARCÓN
APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL ACUERDO
DEL AYUNTAMIENTO PLENO ADOPTADO EN
SESION DEBERRADA EL DIA.

SECRETARIA GENERAL
EL FUNCIONARIO ENCARGADO

Pozuelo de Alarcón

8.3.6. Construcciones subterráneas.

Construcciones subterráneas. Las construcciones subterráneas podrán ocupar la totalidad de la parcela siempre que su destino sea exclusivamente para instalaciones propias del edificio, almacenes anejos o locales de planta baja o para garaje-aparcamiento.

La edificación en planta baja no podrá retranquearse, en ningún caso, respecto a la alineación exterior, excepto en aquellos casos en que el Ayuntamiento autorice soportales.

La edificación podrá retranquearse en plantas superiores respecto de la alineación oficial, siempre que se oculten las medianerías de los predios laterales colindantes, que no se sobrepase la altura permitida y que la relación entre la profundidad del retranqueo y la longitud del mismo no sea superior a 1/3, y no se sobrepase el fondo máximo edificable fijado en párrafos anteriores.

8.3.7. Condiciones de uso.

1. Uso predominante.

El uso predominante será el uso residencial en vivienda colectiva y residencial comunitario.

2. Usos compatibles.

A/ Industrial: se admite el uso industrial en situación de planta baja, semisótano y sótano en las categorías B), C), D) y E).

B/ Servicios terciarios.

* Hospedaje.

* Comercio. En categoría 1) y 2) en situación de planta baja y semisótano.

* Oficinas. En categoría 1) y 2) en situación de planta semisótano, baja, primera y en régimen de edificio exclusivo y en categoría 3) en todas las situaciones de planta.

* Salas de reunión. En planta baja y semisótano.

* Restauración. Su situación de planta baja, semisótano y planta primera como ampliación del local de planta baja, semisótano y en régimen de edificio exclusivo.

C/ Dotacional. Se admite en situación de planta baja, semisótano, primera y en régimen de edificio exclusivo.

DOCUMENTO INFORMADO

21 JUN. 2004

EL TÉCNICO INFORMANTE

SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTION

D/ Servicios urbanos. Se admiten las categorías 1) en planta baja, semisótano o en régimen de edificio exclusivo; 2) y 3) en situación de planta baja, semisótano o en régimen de edificio exclusivo.

E/ Dotacional Garaje – Aparcamiento.



AYUNTAMIENTO DE POZUELO DE ALARCÓN
APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL ACUERDO
DEL AYUNTAMIENTO PLENO ADOPTADO EN
SESION CELEBRADA EL DÍA

20 OCT. 2004

SECRETARIA GENERAL
EL FUNCIONARIO ENCARGADO

Pozuelo de Alarcón

9. ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN.

El sistema de actuación se realizará mediante Junta de Compensación según se hace constar en la N.N.U.U. y según figura en el punto 2, Artículo 101 “Sistemas de ejecución” del B.O.A.M/Nº 106 / 16 de julio de 2001:

- Artículo 101. Sistemas de ejecución.
 1. La ejecución privada del planeamiento en actuaciones integradas se llevará a cabo por el sistema de Compensación.

Por otro lado el Artículo 106: “Formalización de la iniciativa” en su punto 2 dice:

- Artículo 106. Formalización de la iniciativa.
 2. Cuando la iniciativa se formule por propietario único o haya conformidad de todos los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito de actuación, sector o unidad de ejecución, la propuesta de estatutos y bases de actuación de la Junta de Compensación podrá ser sustituida por propuesta de convenio urbanístico con el contenido previsto en el artículo 246 de la presente ley.

Debe insistirse en que se trata de una única unidad de ejecución, estableciendo unos plazos estimados de desarrollo de la actuación de dos años.

Puesto que se cumple en este caso lo dispuesto en el artículo anterior, al tratarse de propietario único se adoptará como sistema de ejecución el de Propuesta de Convenio urbanístico, cumpliendo lo que a este efecto prevee el B.O.A.M. en su Artículo 246. “Convenios urbanísticos para la ejecución del planeamiento”.

En Madrid, a 9 de marzo de 2004

Conforme:

LA PROPIEDAD

EL ARQUITECTO

DOCUMENTO INFORMADO

21 JUN. 2004

EL TÉCNICO INFORMANTE

SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTION